

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto

Aika 25.09.2023 klo 16:30 - 17:33
Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone
Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 54	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
§ 55	Kehitys- ja henkilöstöjaoston pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 56	Kaavoitusohjelman 2023-2026 ja kaavoituskatsauksen 2023 puolivuotiskatsaus ja seuranta	5
§ 57	Vesihuollon ennakkoliittymismaksuista luopuminen	6
§ 58	Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston talousarvioehdotus 2024	9
§ 59	Anomus maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämiseksi, 529-406-0002-0039	11
§ 60	YIT Rakennus Oy:n anomus rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä	14

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Eura Juha	Puheenjohtaja	
	Arvonen Pertti	Jäsen	
	Hörkkö Jari-Antti	Varajäsen	
	Maja Pirjo	Varajäsen	
	Muikkula Janne	Jäsen	
	Salokangas Elina	Varajäsen	
	Vallavuori Kaisa	Jäsen	
	Aho Kimmo	KH:n 2. varapuheenjohtaja	
	Sydänmaanlakka Sanna	Henkilöstön edustaja	§ 58
	Ojala Reima	Tekninen johtaja	
	Äijö Kaisa	Kaupunginarkkitehti	§ 56
	Leppänen Laura	Kaupunginjohtaja	
	Järvinen Turo	Pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

Juha Eura
puheenjohtaja

Turo Järvinen
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

54 - 60

Pöytäkirjan tarkastus

Naantalissa 2.10.2023

Pertti Arvonen
pöytäkirjantarkastaja

Jari-Antti Hörkkö
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla
03.10.2023 .

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto § 54

25.09.2023

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 25.09.2023 § 54

Kuntalain 103 §:n mukaan toimitin on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Läsnä oleviksi katsotaan myös toimitin jäsenet, jotka osallistuvat kokoukseen sähköisesti.

Esityslista lähetetään toimitin päättämällä tavalla vähintään neljä päivää ennen kokousta.

Päätösehdotus

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto § 55

25.09.2023

Kehitys- ja henkilöstöjaoston pöytäkirjantarkastajien valinta

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 25.09.2023 § 55

Hallintosäännön 160 §:ssä todetaan, että pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto on kokouksessaan 21.8.2023 § 49 päättänyt, että pöytäkirjat tarkastetaan sähköisesti viimeistään kokousta seuraavan viikon maanantaina. Pöytäkirjan sähköisestä tarkastamisesta ei makseta luottamustointen ja viranhaltijojen palkkio- ja matkustussäännön mukaista erillistä palkkiota.

Esittelijä

Päätösehdotus

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Hanna Gustafsson ja Pertti Arvonon.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Pertti Arvonon ja Jari-Antti Hörkkö.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 56
henkilöstöjaosto

25.09.2023

Kaavoitusohjelman 2023-2026 ja kaavoituskatsauksen 2023 puolivuotiskatsaus ja seuranta

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 25.09.2023 § 56

180/10.02.03/2023

Valmistelija Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö

Kaavoitus on laatinut kaavoitusohjelman ohjelmakaudelle 2023-2026, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 6.3.2023. Ohjelman perusteella on laadittu ja julkaistu kaavoituskatsaus 2023 kevään Nasta -lehdessä.

Kokouksessa esitellään ohjelman tilannekatsaus.

Oheismateriaali:

- Kaavoitusohjelma 2023-2026 ja Kaavoituskatsaus 2023

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto merkitsee tiedoksi kaavoitusohjelmaa 2023-2026 ja kaavoituskatsausta 2023 koskevan puolivuotiskatsauksen.

Kokouskäsitely Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö toimi asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 57
henkilöstöjaosto

25.09.2023

Vesihuollon ennakkoliittymismaksuista luopuminen

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 25.09.2023 § 57

888/02.05.00.00/2023

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm 15.9.2023:

Taustaa

Naantalin kaupunginhallitus hyväksyi 16.1.2023 § 4 Naantalin kaupungin Asunto- ja maapoliittisen ohjelman vuosille 2023 – 2026. Yhdeksi ohjelmakauden toimenpiteistä on kirjattu luopua kaupungin voimassa olevasta käytännöstä periä vesihuollon liittymismaksuista ennako-osuus. Toimenpiteen yhteydessä ohjelmassa on otettu kantaa samanaikaiseen tarpeeseen vesihuollon taksoituksen yksinkertaistamiseksi ja uudistamiseksi. Ohjelman mukaisesti sekä ennakkomaksuista luopuminen siirtymäaikoineen että uudistettu taksa on ollut määrä valmistella vahvistettavaksi erillisin päätösin.

Ennakkoliittymismaksujen perimisestä sovitaan nykyisin tontinluovutuksiin liittyvien maanvuokrasopimusten ja kauppakirjojen yhteydessä sekä laadittaessa maankäyttösopimuksia. Tieto ennakkoliittymismaksuista sisällytetään myös tontinhinnoittelua koskeviin päätöksiin ja asiakirjoihin sekä esimerkiksi tontinluovutuskilpailujen kilpailuohjelmiin.

Liittymismaksujen ennako-osuus on puolet (50 %) tontille asemakaavassa osoitetun kokonaisrakennusoikeuden mukaan määräytyvistä liittymismaksuista. Maksetut ennakkoliittymismaksut huomioidaan lopullisia liittymismaksuja määrättäessä ja lopullinen maksu suoritetaan liittymisajankohtana voimassa olevan taksan mukaan laskettuna. Ennako- ja lopullisten liittymämaksujen perimisestä vastaa kaupungin vesihuoltolaitos.

Tarkastelu ja johtopäätökset

Ennakkoliittymismaksut on koettu maanomistajien ja rakennushakkeeseen ryhtyvien sekä tonteista kiinnostuneiden asiakkaiden keskuudessa hankaliksi, sillä vallitseva käytäntö edellyttää huomattavien pääomaerien sitomista hankkeeseen etupainotteisesti. Erityisen ongelmalliseksi käytännön ovat kokeneet pienyrittäjät sekä yksityiset maanomistajat, joiden kanssa kaupunki on joutunut usein neuvottelemaan maksuehdoista muun sopimuksenlaadinnan yhteydessä. Osaltaan tämä on johtanut asemakaavojen hyväksymiskäsittelyyn saattamisen taikka muiden maankäytön hankkeiden viivästymiseen ja jopa asiakkaiden vetäytymiseen hankkeista. Ennakkoliittymismaksut ovat lisäksi tuottaneet ylimääräistä byrokratiaa ja laskutukseen liittyviä epäselvyyksiä vesihuollon sekä taloushallinnossa.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 57
henkilöstöjaosto

25.09.2023

Naantalin kaupungin teknisistä palveluista maankäyttöosasto ja vesihuoltolaitos ovat tarkastelleet naapurikuntien ja -kaupunkien liittymismaksukäytäntöjä vuoden 2022 aikana. Tarkastelun kohteena ovat olleet Turku, Kaarina, Raisio, Lieto, Masku ja Parainen. Mainituissa kaupungeissa ja kunnissa ei peritä liittymismaksuista ennakkoja.

Maankäyttöosasto ja vesihuoltolaitos yhdessä kaupungin taloushallinnon kanssa ovat lisäksi tarkastelleet vuoden 2022 aikana ennakkoliittymismaksuista luopumisesta kaupungille koituvia taloudellisia vaikutuksia. Ennakkoliittymismaksuista luopumisella ei ole todettu olevan merkittävää vaikutusta kaupungin liittymismaksuista kokonaisuudessaan saamiin tuloihin.

Välillisesti positiivisia muutoksia edistävänä, välittömiltä vaikutuksiltaan talousneutraalina ja seudullisia käytäntöjä mukailevana toimenpiteenä ennakkoliittymismaksuista luopuminen on omiaan sujuvoittamaan maankäytön muutoshankkeita ja tontinluovutusta, vähentämään ylimääräistä työtä ja byrokratiaa sekä parantamaan kaupungin asiakaspalvelua ja yleistä houkuttelevuutta.

Toimenpide-ehdotus

Naantalin kaupungin tekniset palvelut katsoo, että Asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2023-2026 mukaisena toimenpiteenä kaupungin on perusteltua luopua vesihuollon ennakkoliittymismaksujen perimisestä.

Siirtymäajan osalta uuteen käytäntöön ehdotetaan siirryttäväksi kaupungin tonttien hinnoittelua ja luovutusta taikka muita maankäytön sopimuksia koskevissa päätöksissä, jotka laaditaan 1.1.2024 alkaen. Kaupungin tonttisovelluksessa markkinoitavien jatkuvan haun tonttien osalta vanhat luovutus päätökset on suositeltavaa kumota ennakkoliittymismaksujen perimistä koskevin osin, mikä edellyttää erillisen päätöksen ja tämän jälkeen sopimus pohjien teknisen korjaamisen.

Toimenpide-ehdotuksella ei ole vaikutusta vesihuoltolaitoksen perimien lopullisten liittymismaksujen määrään.

Vesihuoltolaitos valmistelee erikseen tekniselle lautakunnalle vesihuollon uudistettua liittymismaksutaksaa koskevan päätösesityksen kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Maankäyttöosasto valmistelee tontinluovutusehtoja koskevan päätösesityksen luovutuskirjojen korjaamiseksi erikseen kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston päätettäväksi esitetty siirtymäaika 1.1.2024 huomioiden. Tavoitteena on, että ennakkoliittymismaksua ja uutta taksaa koskevat päätösesitykset käsitellään samassa kaupunginhallituksen kokouksessa.

Päätösvalta:

Naantalin kaupungin hallintosääntö 22 §, kohta 3
Naantalin kaupungin hallintosääntö 24 §, kohdat 3 ja 6

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 57
henkilöstöjaosto

25.09.2023

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto esittää kaupunginhallitukselle päätettäväksi, että Naantalin kaupunginhallitus hyväksyy kaupungin teknisten palveluiden toimenpide-ehdotuksen, jonka mukaan:

- kaupunki luopuu vesihuollon ennakkoliittymismaksujen perimisestä,
- siirtymäajan osalta uuteen käytäntöön siirrytään kaupungin tonttien hinnoittelua ja luovutusta taikka muita sopimuksia koskevissa päätöksissä, jotka laaditaan 1.1.2024 alkaen, ja että
- kaupungin tonttisovelluksessa markkinoitavien jatkuvan haun tonttien osalta vanhat luovutus päätökset tullaan kumoamaan ennakkoliittymismaksujen osalta, mikä edellyttää erillisen päätöksen ja tämän jälkeen sopimus pohjien teknisen korjaamisen.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala toimi asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto § 58

25.09.2023

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston talousarvioehdotus 2024

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 25.09.2023 § 58

590/02.02.00/2023

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Kehitys- ja henkilöstöjaoston tehtävänä on kaupungin henkilöstöhallinnon lisäksi avustaa kaupunginhallitusta kaupungin maankäytön ja elinkeinotoiminnan yhteensovittamisessa ja kehittämisessä, valmistella maankäytön periaatteet sekä asettaa kaavahankekohtaiset tavoitteet ja puitteet, vastata yleiskaavojen laadinnasta, ohjata asemakaavojen ja ranta-asemakaavojen laadintaa, seurata elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteutumista sekä johtaa ja valvoa kaupungin hankintatointia.

Vuoden 2024 talousarvioon varataan kuluvan vuoden mukaisesti matkailuneuvonta- ja kehittämispalveluihin 260 000 euroa ja lisäksi 100 000 euroa Turun alueen matkailun markkinointi- ja kehittämistyöhön perustetun Visit Turku Archipelago Oy:n palveluihin.

Turun seudun elinkeinosopimuksen palvelusopimuksen perusteella seudullista elinkeinopalvelua varten on varattu 223 000 euron määräraha.

Elinkeinojen markkinointiin varataan 86 000 euroa, joka sisältää 7 000 euron varauksen työllisyyspalveluiden ja Rasekon kuntien kanssa suunniteltuun työntekijöiden ja työpaikkojen kohtaantoa parantavaan hankkeeseen, 25 000 euroa yritysmarkkinoinnin näkyvyyden lisäämiseen sekä paikallista yritysaktiivisuutta lisääviin toimenpiteisiin ja 4 000 euroa yleiseen hintojen nousuun varautumiseen esim. tapahtumien järjestämiseen liittyen. Mikroyritysten palveluseteleihin varattu määräraha 10 000 euroa on kuluvan vuoden tasolla.

Seudullista elinkeinopalvelua varten on varattu 20 000 euroa aiempaa vuotta suurempi määräraha, koska kaupungin väkiluku on kasvanut ja asukaskohtainen kustannus on noussut. Matkailuneuvonta- ja kehittämispalveluiden kokonaisuuden määrärahaesitys on vuoden 2023 mukainen. Elinkeinojen markkinointiin on varattu 36 000 euroa aiempaa vuotta enemmän edellä selostettuihin tarkoituksiin.

Liitteenä on talousarvioehdotus vuodelle 2024.

Liite 1, KHJ 25.9.2023

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 58
henkilöstöjaosto

25.09.2023

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto hyväksyy oheisen
talousarvioehdotuksen vuodelle 2024. Ehdotukseen voidaan
tarvittaessa tehdä tarkistuksia.

Kokouskäsitely

Merkittiin, että henkilöstön edustaja Sanna Sydänmaanlakka
oli läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Jaoston talousarvioehdotus 2024

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 5	18.01.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 59	25.09.2023

Anomus maankäytösopimuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämiseksi, 529-406-0002-0039

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.01.2021 § 5

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Taina Jokisuu on 6.11.2021 toimittanut kaupungille anomuksen 3.6.2014 päivätyn maankäytösopimuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä. Anomus on liitteenä.

Liite B3, KHKON 18.1.2021

Maankäytösopimus oheistetaan.

Oheismateriaali:

- maankäytösopimus 3.6.2014.

Maankäytösopimuksen kohdan 7 ”Rakentamisvelvoite” mukaan uudelle muodostuvalle asuinrakennustontille, joka ei ole ennestään rakennettu, on rakennettava uudisrakennus viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun kaupunki on rakentanut kyseisen alueen kunnallistekniikan. Alueen kunnallistekniikan arvioitu valmistumisaika on 2015.

Yhdyskuntatekniikka on valmistunut 11.12.2015, joten rakentamisvelvoitteen määräaika on 12.12.2020.

Hakija anoo rakentamisvelvoiteajan pidentämistä viidellä (5) vuodella.

Esitän, että rakentamisvelvoitteeseen myönnetään kahden vuoden pidennys 12.12.2022 asti, joka vastaa konsernijaoksen ja sitä edeltäneen kaupunkisuunnittelujaoston aiempaa ratkaisukäytäntöä rakentamisvelvoitteiden määräaikojen pidentämisessä tapauksissa, joissa pidentämistä haetaan ensimmäistä kertaa. Kaupungin kannalla ei ole tarkoituksenmukaista myöntää kerralla useiden vuosien rakentamisvelvoitteen pidennystä, koska se ei kannustaisi rakentamisen aloittamiseen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Konsernijaosto päättää myöntää Taina Jokisuulle 3.6.2014 päivätyn maankäytösopimuksen rakentamisvelvoiteaikaan pidennystä 12.12.2022 asti.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen § 5
konsernijaosto 18.01.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 59
henkilöstöjaosto 25.09.2023

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 25.09.2023 § 59

22/10.00.02.04/2021

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Taina Jokisuu on 28.11.2022 toimittanut kaupungille anomuksen 3.6.2014 päivätyn maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä. Anomus on liitteenä.

Liite 1, KHJ 25.9.2023

Maankäyttösopimus oheistetaan.

Oheismateriaali:

- maankäyttösopimus 3.6.2014.

Konsernijaoston päätöksellään 18.1.2021 § 5 pidentämä 3.6.2014 päivätyn maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteaika on päättynyt 12.12.2022.

Hakija ilmoittaa, että on sopinut rakennusyhtiö TIKKA Group Oy:n kanssa, että he tulevat toteuttamaan kohteen. Yllättävän nopeasti muuttuneen markkinatilanteen takia hankkeen aloittamista on TIKKA Group Oy:n toimesta siirretty eteenpäin.

Hakija anoo kaupungilta rakennusveloitteen täyttämiseksi uutta kahden vuoden jatkoaikaa.

Perusteet rakentamisvelvoiteajan pidentämiselle ovat ymmärrettävät vallitsevassa taloudellisessa tilanteessa sekä korkojen nopeassa nousussa, jotka yhdessä ovat lähes pysäyttäneet rakennusliikkeiden uudisasuntotuotannon. Kahden vuoden pidennys on kaupungin aiemman ratkaisukäytännön mukainen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää myöntää Taina Jokisuulle 3.6.2014 päivätyn maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteaikaan pidennystä 12.12.2024 asti.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Anomus Santalantien alueen rakennusajan pidentämisestä

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 60
henkilöstöjaosto

25.09.2023

YIT Rakennus Oy:n anomus rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä

652/10.01.02/2017

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 12.02.2018 § 11

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinranta ja YIT Rakennus Oy ovat toimittaneet kaupungille anomuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä Humalisto I –kaava-alueella. Hakemuksella anotaan rakentamisvelvoiteajan pidentämistä kuudella (6) vuodella sekä vapautusta sopimussakosta pidennysajalta. Anomus on liitteenä.

Liite A1, KHKON 12.2.2018

Rakentamisvelvoitteesta on sovittu Naantalin kaupungin ja Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinrannan kanssa 21.6.2012 allekirjoitetussa maankäyttösopimuksessa, Naantalin kaupungin ja YIT Rakennus Oy:n kanssa 21.6.2012 allekirjoitetussa kauppakirjassa sekä 20.12.2013 tehdyssä kauppakirjan muutoksessa. Rakentamisvelvoitteen mukaan olisi tullut rakentaa 6525 k-m² hyväksytysti käyttöön otetuksi 4.10.2017 mennessä.

31.1.2018 valmistuneen As. Oy Merikapteenin myötä rakentamisvelvoitteesta on täytetty 2 693 k-m². Velvoitemäärästä puuttuu siten 3 832 k-m². Sopimussakoksi rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä on sovittu 20 euroa/ toteutumaton k-m², jolloin sopimussakoksi muodostuisi 76 640 euroa.

Kauppakirjaan 21.6.2012 Naantalin kaupungin ja YIT Rakennus Oy:n kanssa on liitetty muistio 19.6.2012, jossa on muun muassa todettu, ”että Naantalin kaupunginhallitus on rakentamisvelvoitteen täyttämisen osalta myöntänyt anomuksille aina jatkoaikaa (2 vuotta) ja tästä on muodostunut hallintokäytäntö. Jatkoaika on myönnetty kerran/ kohde”.

Esityslistan liitteenä on Maankäyttösopimus 21.6.2012, kauppakirja 21.6.2012, muistio 19.6.2012 sekä kauppakirjan muutos 20.12.2013 (KHKON 12.2.2018).

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää myöntää Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinrannalle ja YIT Rakennus Oy:lle 19.6.2012 päivätyn muistion mukaisesti pidennystä rakentamisvelvoitteeseen kolme (3) vuotta, jolloin rakentamisvelvoitteen uusi määräaika on 4.10.2020 eikä tältä ajalta peritä sopimussakkoa.

Konsernijaosto:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 21.09.2020 § 40

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 60
henkilöstöjaosto

25.09.2023

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinranta ja YIT Rakennus Oy ovat toimittaneet kaupungille anomuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä Humalisto I –kaava-alueella. Hakemuksella anotaan rakentamisvelvoiteajan pidentämistä kolmella (3) vuodella sekä vapautusta sopimussakosta pidennysajalta. Anomus on liitteenä.

Liite B2, KHKON 21.9.2020

31.1.2018 valmistuneen As. Oy Merikapteenin myötä rakentamisvelvoitteesta on täytetty 2 693 k-m². Rakenteilla olevassa ja 31.12.2020 valmistuvassa As. Oy Naantalin Matruusissa rakentuu 2 755 k-m², jonka myötä rakennettuna on 5 448 k-m². Velvoitemäärästä puuttuu siten 1 077 k-m². Sopimussakoksi rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä on sovittu 20 euroa / toteutumaton k-m², jolloin sopimussakoksi muodostuisi 21 540 euroa.

Hakija esittää anomuksen perusteluina muun muassa, että asuntojen kysyntää on vuonna 2020 on hidastanut Korona-viruksen aiheuttama epävarmuus. Lisäksi aikanaan alueen maankäyttösopimusten ja kauppakirjojen laatimisessa aikataulut sekä rakentamisvelvoiteajat ovat perustuneet jälkikäteen arvioituna virheelliseen optimismiin. Todennäköiseksi rakentamisnopeudeksi alueella arvioidaan nyt kerrostalo per 2-3 vuotta, jolloin arvioidun mukaisella asuntokysynnällä rakentamisvelvoite tulisi täyttymään viimeistään vuonna 2023.

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää myöntää Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinrannalle ja YIT Rakennus Oy:lle edellä esitetyin perustein pidennystä rakentamisvelvoitteeseen kolme (3) vuotta, jolloin rakentamisvelvoitteen uusi määräaika on 4.10.2023 eikä tältä ajalta peritä sopimussakkoa.

Konsernijaosto:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 25.09.2023 § 60

869/10.00.02.04/2023

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

YIT Rakennus Oy ja Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinranta ovat toimittaneet kaupungille 11.9.2023 anomuksen koskien rakentamisvelvoitetta Humalisto I –kaava-alueella.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 60
henkilöstöjaosto

25.09.2023

Hakemuksella anotaan ensisijaisesti rakentamisveloitteen täyttymistä jo toteutetulla rakentamisella ja toissijaisesti rakentamisveloitteajan pidentämistä reilulla kolmella (3) vuodella 31.12.2026 asti sekä vapautusta sopimussakosta pidennysajalta. Anomus on liitteenä.

Liite 1, KHJ 25.9.2023

Rakentamisveloitteen mukaan olisi tullut rakentaa 6525 k-m² hyväksytysti käyttöön otetuksi 4.10.2023 mennessä. Sopimusalueelle on valmistunut kaksi hanketta, joissa on yhteensä 5 448 k-m². As. Oy Naantalin Merikapteeni on valmistunut 31.1.2018 (2 693 k-m²) ja As.Oy Naantalin Matruusi 31.12.2020 (2 755 k-m²). Sopimuksen mukaisesta rakennusvalvoitteen kokonaismäärästä puuttuu siten 1 077 k-m².

Hakijat esittävät anomuksen perusteluina muun muassa, että korttelin 8 suunnittelua on jatkettu ja niiden perusteella on tehty tonttijako, joka on vahvistettu 19.12.2022. Seuraavan hankeen As. Oy Naantalin Loisteen suunnitelmat ovat lupavalmiudessa ja ne on ennakkoesitelty jo rakennusvalvonnalle.

Vallitsevasta taloustilanteesta sekä korkotason nopeasta noususta johtuenuudisasuntotuotannon kysyntä on valtakunnallisesti romahtanut viimeisen vuoden aikana. Hakijat katsovat, että uusi hanke olisi mahdollista käynnistää aikaisintaan vuoden 2025 alussa, mikäli taloussuhdanteet kääntyvät positiivisemmiksi.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ei ole delegoitu toimivaltaa muuttaa kaupunginvaltuuston hyväksymää maankäytösopimusta taikka vapauttaa sen sopimusehdon mukaisesta rakentamisveloitteesta. Rakentamisveloitteesta luopuminen olisi ongelmallinen myös kunnan yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen osalta. Sen sijaan perusteet rakentamisveloitteajan pidentämiselle ovat ymmärrettävät. Ottaen kuitenkin huomioon jo aiemmin myönnetty rakentamisveloitteen määräajan pidennykset sekä mahdollisuus taloussuhdanteiden kääntymisestä positiiviseksi, ei ole kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista myöntää kerralla yli kolmen (3) vuoden pidennystä rakentamisveloitteen määräaikaan.

Esitän, että kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto myöntää hakijan esittämin perusteluin reilun kahden (2) vuoden pidennyksen rakentamisveloitteen määräaikaan 31.12.2025 asti.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää myöntää Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinrannalle ja YIT Kaupunginhallituksen Rakennus Oy:lle edellä esitetyn perustein pidennystä rakentamisveloitteeseen 31.12.2025 asti eikä tältä ajalta peritä sopimussakkoa.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 60
henkilöstöjaosto

25.09.2023

Liitteet

Hakemus, Rakentamisvelvoiteajan pidentäminen, Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinranta ja YIT
Rakennus Oy

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 54, § 55, § 56, § 57

Muutoksenhakukielto

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 58, § 59, § 60**Oikaisuvaatimusohjeet**

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla 03.10.2023 .

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään:

Naantalin kaupunki, Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto
Postiosoite: PL 43, 21101 Naantali
Käyntiosoite: Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali
Sähköposti: kirjaamo@naantali.fi

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) tai kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on toimitettava Naantalin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjanote on lähetetty hänelle kirjeellä. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta muutoksenhaku aikaan. Jos muutoksenhakuajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, oikaisuvaatimuksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava päätös, johon haetaan oikaisua sekä millaista oikaisua haetaan ja millä perusteilla. Oikaisuvaatimus on sen tekijän allekirjoitettava.